

Sayı : E-23444165-045.01-1632461
Konu : Aliağa İlçesi, Aşağısakran Mahallesi, ■■■ Ada, ■■■
Parsel

27.11.2023

ALIAĞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 24.10.2023 tarihli ve E-33523596-115.99-168103 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ve ekleri ile; İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aşağısakran Mahallesi, ■■■ ada, ■■■ parselde kayıtlı taşınmaz için Belediye Başkanlığınıza iletilen projede, on yedi bağımsız bölümden oluşan bir sitede bağımsız bölümlerin bodrum katında tamamen gömülü su deposu, hidrofor ve tesisat alanı ile bu mahallere kuranglez tertiplendiği belirtilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (bbb) bendi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 54 üncü maddesinin yedinci fıkrasından bahisle bodrum katlarda yapılmak istenen bu alanları havalandırmak amacıyla dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması koşuluyla kuranglez yapılıp yapılamayacağı hususunda görüşümüz talep edilmektedir.

Konuya ilişkin yapılan incelemede; söz konusu parselin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Tercihli Konut Alanı"na isabet ettiği, anılan planın plan notlarının 2.10. maddesinde; "*Tercihli Konut Alanlarında, konut yapılması halinde KAKS=0.30, TAKS=0.15 ve Hmax=6.50 metredir...*" hükmünün bulunduğu anlaşılmıştır.

İlgi yazınız ekinde iletilen bodrum kat planı ve B-B kesiti örneğinden, tek bağımsız bölümden oluşan yapıda kat yüksekliği 6.45 m. olan zemin katta salon ve mutfak kullanımının yer aldığı, kat yüksekliği 2.80 m. olan bodrum katta 29,5 m² su deposu + hidrofor ile 28,5 m² tesisat alanı tertiplendiği, su deposu mahalinde 200 cm genişliğinde tertiplenen pencere için 259 cm uzunluğunda, 80 cm. genişliğinde ve 130 cm. derinliğinde kuranglez, tesisat alanında ise 125 cm genişliğinde tertiplenen pencere için 295 cm uzunluğunda, 80 cm. genişliğinde ve 130 cm. derinliğinde kuranglez tertiplendiği, söz konusu mahallerde mekanik ihtiyaca yönelik ekipmanların tefrişinin gösterilmediği anlaşılmış, ancak ilgi yazınız ekinde bodrum kat haricinde kat planları ve diğer kesitler gönderilmediğinden söz konusu yapının kat adedi, çatı arasında herhangi bir kullanımın yer alıp almadığı ve bodrum kat haricinde ayrıca tesisat kullanımına yönelik başka alanlar ayrılıp ayrılmadığı anlaşılamamıştır.

Konuyla ilgili olarak yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin

- "*Tanımlar*" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (bbb) bendinde; "*Kuranglez: Parsele sınıırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 metre en fazla 1.20 metre genişlikte olabilen, binanın hiçbir cephesinde mütemediyen tesis edilemeyen, boyu yapıldığı pencere genişliğini 0.50 metreden fazla geçmeyen, derinliği azami 2.00 metre olan, giriş çıkış amacı taşımayan ancak, yol cephesi haricinde kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilen ışıklıkları...*" ifade eder." tanımının yer aldığı,

- "*Genel ilkeler*" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*Genel ilkelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulur.*" hükmü yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında; "*22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak;... binaların bodrum katlarında yapılan;... b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlüklerin ilgili mevzuat,*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS4U8D3093* Pin Kodu : 23122
İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir
Birim Telefon : Birim Faks :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv>
Bilgi için : Emine Tuba TUNCALI
Unvan : Mimar
Telefon : 2322933867
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları... bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir." hükmü, yirminci fıkrasında; "Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur." hükmü, yirmi birinci fıkrasında; "Hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standartları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur." hükmü,

- "Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;... b) Bodrum katlarda yapıldığı takdirde Emsal ve % 30 hesabına dahil olmayan alanlar;... 2) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları;... c) % 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar;... 17) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, asansör, makine dairesi, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri;... katlar alanına dâhil edilmez." hükümleri,

- "Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları" başlıklı 29 uncu maddesinin birinci fıkrasında; "Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur: a) İlgili mevzuatında öngörülen ölçülerde enerji odası, b) Merkezi ısıtma sistemli binalarda kazan dairesi veya kaskat sistemi veya teshin merkezi, c) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m², en fazla 10 m² odunluk, kömürlük veya depolama yeri;... asgari ölçülerde yapılır." hükümleri,

- "Su depoları" başlıklı 38 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Bu Yönetmelikte belirtilen, a) Çok yüksek yapılarda 30 m³'ten, b) Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m³'ten, c) 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m³'ten, ç) Diğer binalarda 5 m³'ten, az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur." hükmü, üçüncü fıkrasında; "Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibarıyla cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması zorunludur." hükmü,

- "Bodrumlar" başlıklı 54 üncü maddesinin yedinci fıkrasında; "Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerinden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir. Kuranglezlerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur." hükmü,

- "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar" başlıklı 57 nci maddesinin birinci fıkrasında; "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda;... ç) Yapı projelerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesi;... uygulanır." hükmü yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesinin ikinci fıkrasında; "Mimari proje; a) Mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanır;... yedinci fıkrasında; "Mekanik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhi tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporu ile elektrik mühendisi veya elektronik mühendisi ya da elektrik-elektronik mühendisi veyahut elektronik ve haberleşme mühendisi ile makine mühendisi veya mekatronik mühendisi tarafından, birlikte hazırlanan asansör uygulama projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister." hükmü, sekizinci fıkrasında; "Elektrik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak; elektrik mühendisi veya elektronik mühendisi ya da elektrik-elektronik mühendisi veyahut elektronik ve haberleşme mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisat projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister. Bina içi elektronik

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS4U8D3093* Pin Kodu : 23122

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi İçin : Emine Tuba TUNCALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933867

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



haberleşme tesisatı ile ilgili olarak Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca hazırlanan mevzuata da ayrıca uyulur." hükümleri, yer almaktadır.

Bu doğrultuda, binalarda ayrılması gereken ısı ve tesisat alanları, yakıt, su depoları, yağmur suyu tankları, jeneratör ve enerji odalarının asgari ölçü ve büyüklüklerinin, yapının kullanma amacı, büyüklüğü ve özelliği ile günlük ihtiyaçlara göre seçilen mekanik ve elektrik tesisat sistemlerine uygun olarak ilgili yönetmelik, ulusal ve uluslararası standartlar doğrultusunda proje bazında yapılan hesap ve raporları sonucunda belirlenmesi gerekmekte olup, söz konusu alanların mimari, mekanik ve elektrik tesisat projeleri ile birlikte ruhsat vermekle yetkili olan Belediyenizin ilgili teknik personelince tetkik edilerek ayrılması gereken asgari alanlarının binaların bodrum katlarında yapılması halinde Emsal ve % 30 hesabına dahil olmayan alanlar olarak değerlendirilmesi, diğer katlarda yapılması halinde ise % 30 hesabı dahilinde Emsal harici tutulması, yapı kullanma izin belgesi aşamasında da söz konusu alanların yapı ruhsatı eki projelere uygun tesis edilip edilmediğinin ayrıca kontrol edilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda; ilgi yazınız ekinde mekanik tesisat projesi ve söz konusu parselde yer alacak yapının ısıtma sistemine ilişkin bir bilgi iletilmemekle birlikte, tek bağımsız bölümlü meskenin ihtiyacından oldukça fazla şekilde ayrılan su deposu ve hidrofor alanının uygun olmadığı gibi bunlar haricinde hangi amaçla ayrıldığı anlaşılabilen 28 m²'lik tesisat alanının da meskenin ihtiyacından fazla olduğu değerlendirilmiş olup, söz konusu ihtiyaç fazlası alanların 125 cm ve 200 cm genişliğinde düzenlenen pencerelerden ışık ve hava almalarına ilişkin bir gereklilik de bulunmadığı gibi tesisat alanı için düzenlenen kuranglezin uzunluk ölçüsü nedeniyle Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (bbb) bendine de uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS4U8D3093* Pin Kodu : 23122

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Birim Telefon :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :
E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv>

Bilgi İçin : Emine Tuba TUNCALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933867

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

